

(19) 日本国特許庁 (J P)

(12) 登録実用新案公報 (U)

(11) 実用新案登録番号

第3061933号

(15) 発行日 平成11年(1999) 9月28日

(24) 登録日 平成11年(1999) 6月23日

(51) Int.Cl. 識別記号

G 0 6 F 19/00
17/60

F I

G 0 6 F 15/28
15/21

B

J

3 3 0

評価書の請求 未請求 請求項の数10 O L (全 17 頁)

(21) 出願番号 実願平11-1278

(22) 出願日 平成11年(1999) 3月5日

(73) 実用新案権者 599031180

大澤 義幸

兵庫県神戸市垂水区本多町2丁目14番12号

(72) 考案者 大澤 義幸

兵庫県神戸市垂水区本多町2丁目14番12号

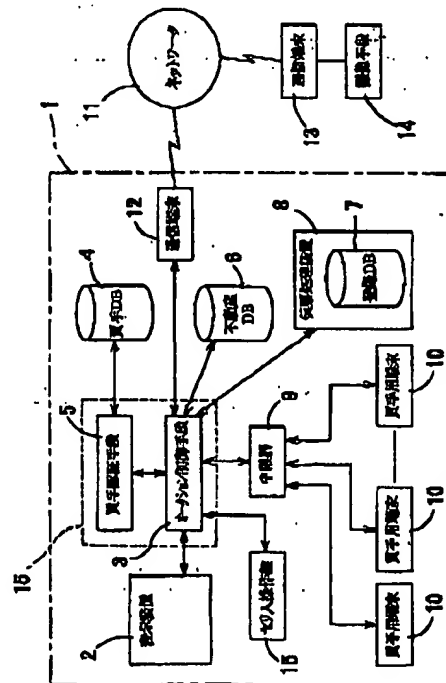
(74) 代理人 弁理士 柳野 隆生

(54) 【考案の名称】 不動産オークションシステム

(57) 【要約】

【課題】 不動産情報を買手に開示し、不動産の購入などに至るプロセスに透明性を持たせて買手に安心感を与え、適正価格で不動産を効率良く提供し得る不動産オークションシステムを構築することを目的とする。

【解決手段】 本考案は、表示装置2と、複数の買手用端末10と、不動産情報を記憶し管理する不動産データベース6と、これらに接続してオークションの進行を制御するオークション制御手段3と、を備え、オークション制御手段3の制御により表示装置2の画面に不動産情報が選択表示されると共に当該不動産物件の提示価格が表示されると、買手用端末10を通じて買手が前記提示価格に応答することにより、売手と買手との間で不動産物件の売買価格または賃貸価格が決定される不動産オークションシステムである。



(2)

第3061933

【実用新案登録請求の範囲】

【請求項1】 表示装置と、複数の買手用端末と、画像情報、文字情報および音情報からなる不動産情報を記憶し管理する不動産データベースと、これら表示装置、買手用端末および不動産データベースに接続してオークションの進行を制御するオークション制御手段と、オークション進行役による指示信号を前記オークション制御手段へ伝送するセリ人操作盤と、を備え、

前記セリ人操作盤からの指示信号に従うオークション制御手段の制御により、前記表示装置の画面に、前記不動産情報が選択表示されると共に当該不動産物件の提示価格が表示されると、

前記買手用端末を通じて買手が前記提示価格に応答することにより、売手と買手との間で不動産物件の売買価格または賃貸価格が決定されることを特徴とする不動産オークションシステム。

【請求項2】 前記表示装置の画面に、不動産物件の法規制情報、環境情報、地理的情報、鑑定情報および風水情報の中から選択した不動産情報を表示してなる請求項1記載の不動産オークションシステム。

【請求項3】 前記表示装置の画面に、不動産情報として、当該不動産物件の外観または内部構成を表す3次元画像を表示してなる請求項1または2記載の不動産オークションシステム。

【請求項4】 前記表示装置の画面に、不動産情報として、当該不動産物件の周辺状況を表す3次元画像を表示してなる請求項1または2記載の不動産オークションシステム。

【請求項5】 前記表示装置の画面に、不動産物件周辺の地図情報を表示させ、オークション進行役もしくは買手が前記オークション制御装置に接続するポインティングデバイスを用いて前記地図上の一点を指定することにより、当該指定点における関連情報が選択表示される請求項1～4の何れか1項に記載の不動産オークションシステム。

【請求項6】 外部ネットワークを通じて不動産物件の画像情報を取得する通信端末を備え、オークション制御手段の制御により、前記画像情報を表示装置の画面に表示させてなる請求項1～5の何れか1項に記載の不動産オークションシステム。

【請求項7】 予め種類に応じた優先度を付した不動産情報を前記不動産データベースに格納しておき、オークション制御手段の制御により、前記優先度順に当該不動産物件の不動産情報を表示してなる請求項1～6の何れか1項に記載の不動産オークションシステム。

【請求項8】 買手の登録情報を格納した買手データベースと、買手の身分証明情報を取得する手段を備えた買手用端末と、前記買手用端末で取得した身分証明情報を転送されると、該身分証明情報を前記買手データベースに格納した登録情報と照合し、この照合結果を前記買手

用端末に伝送する買手認証手段と、を備えることにより、買手データベースに登録された買手のみが買手用端末を利用可能とする請求項1～7の何れか1項に記載の不動産オークションシステム。

【請求項9】 オークションによる不動産物件の成約または不成就を登録する登録データベースを備えた請求項1～8の何れか1項に記載の不動産オークションシステム。

【請求項10】 移動車両の荷台に前記表示装置を載置して、請求項1～9の何れか1項に記載の不動産オークションシステムを同移動車両に搭載してなる請求項1～9の何れか1項に記載の不動産オークションシステム。

【図面の簡単な説明】

【図1】 本考案に係る不動産オークションシステムを示す概略ブロック図である。

【図2】 本考案に係る表示装置の画面に表示される不動産情報とオークション状況の一例を示す図であって、オークション開始時における図である。

【図3】 本考案に係る表示装置の画面に表示される不動産情報とオークション状況の一例を示す図であって、落札時における図である。

【図4】 本考案に係る不動産データベースに格納される不動産情報の配列の一例を示す図である。

【図5】 本考案に係る不動産物件と不動産情報との対応関係の一例を示す図である。

【図6】 本考案に係る応答者確認パネルの一実施例を示す概略図である。

【図7】 本考案に係るオークション処理の一例を示すフローチャートである。

【図8】 本考案に係る移動式オークションシステムの一実施例を示す概略構成図である。

【符号の説明】

- | | |
|-----------------|------------------|
| 1 不動産オークションシステム | 2 表示装置 |
| 3 オークション制御手段 | 4 買手データベース |
| 5 買手認証手段 | 6 不動産データベース |
| 7 登録データベース | 8 伝票処理装置 |
| 9 中継器 | 10 買手用端末 |
| 11 外部ネットワーク | 12 通信端末 |
| 13 通信端末 | 14 撮像手段 |
| 15 セリ人操作盤 | 20 画面 |
| 21～27 表示窓 | 28 応答者確認パネル |
| 29 発光ランプ | 30 移動式オークションシステム |

(3)

第3061933

31 移動車両
座

33 計算機端末 (DB端末)

35 表示装置

32 制御装

34 荷台

36 買手用

端末

36a アンテナ

37a アンテナ

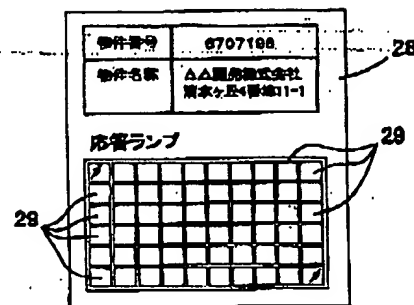
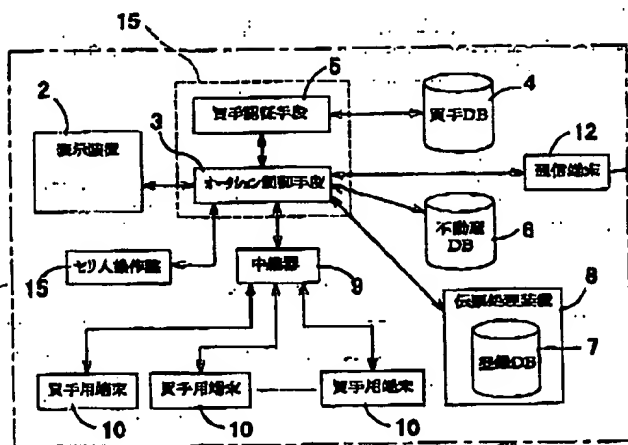
物件

37 中継器

38 不動産

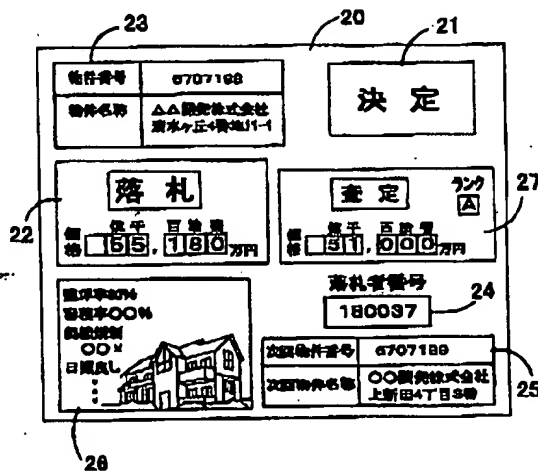
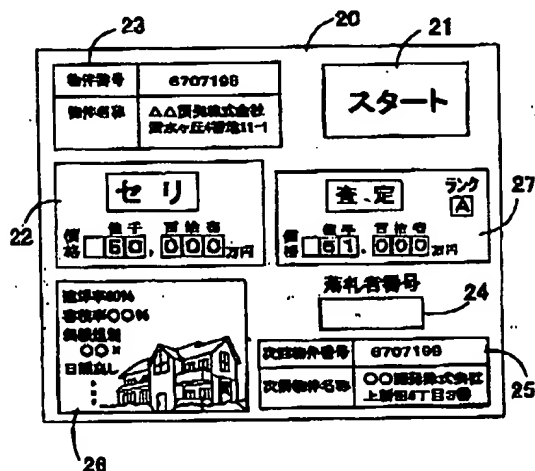
【図1】

【図6】



【図2】

【図3】



【図4】

【図5】

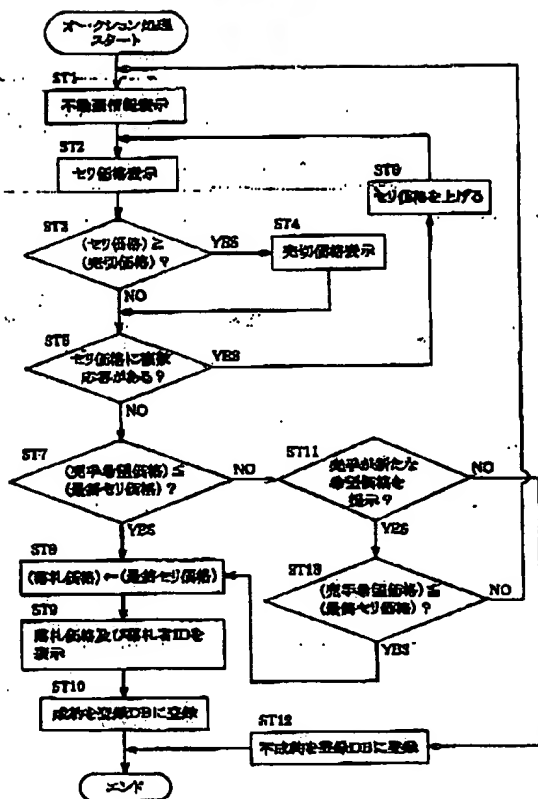
不動産情報 番号	種 類	データ形式	優先度
001	売主	図像/音声	9
002	買主	文字	1
003	売却率	文字	1
004	査定価格	文字	5
...
199	日照問題	文字	5
200	倒産権利	図像/文字	9

不動産物件 番号	不動産情報番号				
2360001	002	003	005	201
2360002	002	003	010	320
2360003	002	003	005	
...
2400023	002	003	005	
2400024	002	003	010	

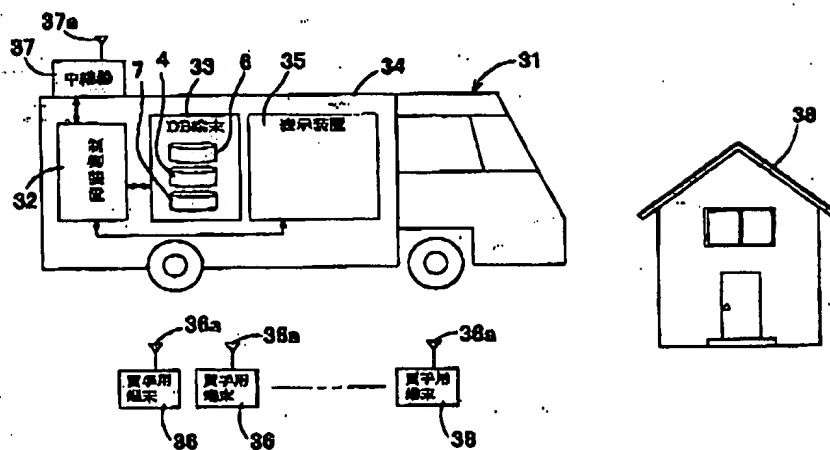
(4)

第3061933

【図7】



【図8】



(5)

第3061933

【考案の詳細な説明】

【0001】

【考案の属する技術分野】

本考案は、オークションを通じて不動産の売買価格若しくは賃貸価格を決定する不動産オークションシステムに関するものである。

【0002】

【従来の技術】

従来から、中古自動車などのオークションシステムは数多く存在する。この種のオークションシステムとしては、例えば、スクリーンに中古自動車とこの中古自動車のセリ価格（オークション最中の提示価格）とを表示させ、複数の買手がボス端末のボタンを押すなどしてそのセリ価格に応答することにより、中古自動車の最終値を決めるものがある。このようなシステムでは、コンピュータ処理により、中古自動車1台の売買に要する時間は数十秒で足りるため、効率良く短時間で中古自動車の売買価格を決めることができる。また、特公平7-43748号公報記載の発明のように、インターネットなどの通信回線を介してオークションに参加できるため、所定のオークション会場に集まる必要がないというものもある。

【0003】

【考案が解決しようとする課題】

しかしながら、不動産のオークションの場合は、中古自動車の場合とは大きく異なる事情がある。その一つは、中古自動車の価格は、中古自動車自体で決まるが、不動産の価格は、当該不動産物件についての周辺環境や法規制、例えば、計画道路や市街地調整区域に含まれているなどの付随条件に大きく左右されることである。不動産購入者は、不動産情報が十分に開示されなかったり、不動産に関する専門知識が不十分であるため、不動産の正当な価格評価ができずに、しばしば不動産の実態を知らされずに購入することがあり、不動産取引のプロセスに透明性が欠けていたという事情がある。かかる事情は、不動産物件の賃貸においても同様であった。

【0004】

(6)

第3061933

また、インターネットなどの通信回線を利用したオークションシステムでは、不動産情報の伝送・取得にかかるタイムラグを避けられないため、買手が不公平感を抱き易く、また、不動産業者などの売手の信用が得られにくいという事柄もあった。

【0005】

以上の事柄に鑑み、本考案が解決しようとするところは、不動産情報を買手に開示し、不動産の購入などに至るプロセスに透明性を持たせて買手に安心感を与え、適正価格で不動産を効率良く提供し得る不動産オークションシステムを構築することである。

【0006】

【課題を解決するための手段】

前記課題を達成するために、本考案の不動産オークションシステムは、表示装置と、複数の買手用端末と、画像情報、文字情報および音情報からなる不動産情報を記憶し管理する不動産データベースと、これら表示装置、買手用端末および不動産データベースに接続してオークションの進行を制御するオークション制御手段と、オークション進行役による指示信号を前記オークション制御手段へ伝送するセリ人操作盤と、を備え、前記セリ人操作盤からの指示信号に従うオークション制御手段の制御により、前記表示装置の画面に、前記不動産情報が選択表示されると共に当該不動産物件の提示価格が表示されると、前記買手用端末を通じて買手が前記提示価格に応答することにより、売手と買手との間で不動産物件の売買価格または賃貸価格が決定されることを特徴としたものである。

【0007】

ここで、前記表示装置の画面に、不動産物件の法規制情報、環境情報、地理的情報、鑑定情報および風水情報の中から選択した不動産情報を表示することができる。

【0008】

また、前記表示装置の画面に、不動産情報として、当該不動産物件の外観または内部構成を表す3次元画像を表示したり、当該不動産物件の周辺状況を表す3次元画像を表示する手段を備えることが望ましい。

(7)

第3061933

【0009】

また、前記表示装置の画面に、不動産物件周辺の地図情報を表示させると共に、オークション進行役もしくは買手が前記オークション制御装置に接続するポインティングデバイスを用いて前記地図上の一点を指定することにより、当該指定点における関連情報を選択表示する手段を備えることも望ましい。

【0010】

また、外部ネットワークを通じて不動産物件の画像情報を取得する通信端末を備え、オークション制御手段の制御により、前記画像情報を表示装置の画面に表示させる手段を備えることも望ましい。

【0011】

以上の不動産情報に予め種類に応じた優先度を付したものを前記不動産データベースに格納しておき、オークション制御手段の制御により、前記優先度順に当該不動産物件の不動産情報を表示する手段を備えることが、好ましい。これにより、オークションにおいて不動産の価格決定に関する優先度の高い情報から順に画面に表示できる。

【0012】

また、買手の登録情報を格納した買手データベースと、買手の身分証明情報を取得する手段を備えた買手用端末と、前記買手用端末で取得した身分証明情報を転送されると、該身分証明情報を前記買手データベースに格納した登録情報と照合し、この照合結果を前記買手用端末に伝送する買手認証手段と、を備えることにより、買手データベースに登録された買手のみが買手用端末を利用可能とする構成を採用することも、好ましい。

【0013】

また、オークションによる不動産物件の成約または不成約を登録する登録データベースを備えることが望ましい。

【0014】

そして、移動車両の荷台に上記の表示装置を載置し、本考案の不動産オークションシステムを同移動車両に搭載することにより、移動式の不動産オークションシステムが実現できる。

(8)

第3061933

【0015】

【考案の実施の形態】

以下に、本考案に係る不動産オークションシステムの実施形態を図面を参照しながら説明する。

【0016】

図1は、本考案に係る不動産オークションシステムの一実施例を示す概略ブロック図である。本実施例の不動産オークションシステム1は、大画面を有する表示装置2と、オークションの進行を制御するオークション制御手段3と、買手情報を記憶し管理する買手データベース4に接続している買手認証手段5と、不動産物件およびこの不動産物件の売手に関する不動産情報を記憶し管理する不動産データベース6と、オークションの成約または不成約を登録する登録データベース7を備えた伝票処理装置8と、オークション制御手段3との間で信号伝送を担う中継器9に接続された複数の買手用端末10、10、…、10と、オークション制御手段3に接続してインターネットなどの外部ネットワーク11との間でデータ授受を可能とする通信端末12とを備えて構成されている。この通信端末12は、外部ネットワーク11に接続された通信端末13を通して撮像手段14による不動産などの動画・静止画のデータ伝送を受けてオークション制御手段3に転送したり、他のデータベースに格納された不動産情報のデータ伝送を受けてオークション制御手段3に転送する。尚、本実施例では、オークション制御手段3と買手認証手段5は一つの制御装置15内に組み込まれており、オークション制御手段3には、オークションの進行役を務めるセリ人が操作するセリ人操作盤15が接続されている。また、以上の各種装置、各種構成手段および各種データベースは、コンピュータなどの計算機端末に組み込まれたり、回路形成される。

【0017】

前記表示装置2としては、具体的には、複数の発光ダイオードを配列してなるカラーLEDディスプレイ、投射装置（プロジェクター）とスクリーンとの組み合わせ、もしくはマルチディスプレイなどを採用できる。このような表示装置2の画面における表示例を、図2と図3に示す。図2は、オークション開始時、同図3は、落札時における表示例である。画面20には、「スタート」や「決定」

(9)

第3061933

、「セリ中」などのオークションの処理状況を示す表示窓21、「セリ」価格や「落札」価格などを表示する表示窓22、「物件番号」や「物件名称」を表示する表示窓23、「落札者番号」を示す表示窓24、「次回物件番号」や「次回物件名称」を表示する表示窓25、不動産データベースに格納された画像情報や文字情報を表示する表示窓26、そして「査定」価格などを表示する表示窓27がある。

【0018】

前記不動産データベース6は、不動産物件の売買価格または賃貸価格を評価するのに必要な不動産情報を蓄積しており、オークション制御手段3の伝送要求に応じて不動産情報を提供する。その不動産情報としては、不動産物件の外観や内部構成を示す静止画または動画、持ち主（売手、貸手）の画像、売手の最低希望価格などが例示され、この他に、計画道路にかかるか否か、市街化調整区域、区画整理事業の範囲、建築条件付きか否か、接道状況（不動産の土地に接する道路が、公道、私道、通常道路か否かなど）、建坪率、容積率、日照問題、斜線規制（「道路斜線」、「隣地斜線」、「北側斜線」および「高度斜線」）、日照権問題、土地境界線などの法規制情報、水道管やガス管の敷設状況、生活環境（学校や校区、病院、買い物場所など）、高圧電力線の有無などの環境情報、崖地や窪地などの不整形地か否か、断崖の有無などの地理的情報、風土や水勢などから当該地の良否を決める風水情報、路線価格の変動、不動産物件の属する行政区の人口変動などの統計情報、不動産鑑定士や税理士、弁護士などの専門家による不動産鑑定情報が挙げられる。その不動産鑑定の対象は、更地、建付地、借地権、底地、区分地上権、農地、林地、宅地見込地、貸家およびその敷地、借地権付建物、区分所有建物およびその敷地などである。

【0019】

前記不動産情報は、例えば、図4に示すような配列で不動産データベース6に格納される。図4によれば、「売主」「容積率」「建坪率」「査定価格」などの不動産情報と、不動産情報の「データ形式」である「画像」「音声」「文字」とが定められており、各不動産情報には「不動産情報番号」が割り当てられると共に、不動産の価格決定の際に重要となる順に「優先度」が付与される。本実施例

(10)

第3061933

における「優先度」は10段階を1～10の数字で示したものであるが、本考案ではその段階数は、細かく設定すればする程好ましい。また、図5に示すように、各不動産物件には「2360001」「2360002」…のような「不動産物件番号」が付されており、各不動産物件毎に不動産情報番号「002」「003」「010」…が対応付けられ、優先度順に配列されている。オークションの際は、このような不動産情報がデータ配列に従って優先度順に表示装置2の画面20に表示されることとなるので、不動産情報を効率良く買手に開示できる。尚、優先度が同じ不動産情報については、ランダムに表示順位を決めたり、不動産情報番号の小さな順から表示順位を決めればよい。

【0020】

また不動産取引の安全性を確保すべく、本オークションに参加する買手は登録手続をすることが好ましい。登録済みの買手情報は、上記買手データベース4に格納されている。買手は登録手続きを済ませると、身分証明番号（ID番号）を付与され、本実施例では、ID番号などの買手情報を記録したICチップを埋設したIDカードを付与される。このようなIDカードのICメモリ内の記録情報は、買手用端末10に備わる接触型または非接触型のカードリーダー（図示せず）によって読み取られて、オークション制御手段3に転送される。買手が買手用端末10を使うには、先ず、このIDカードをカードリーダーに挿入し、ICメモリに格納した買手のID番号およびパスワードをオークション制御手段3を介して買手認証手段5に転送し、ここで、前記買手ID番号およびパスワードと買手データベース4の登録データとが照合されると、次いで、買手認証手段5は照合結果の真偽を当該買手用端末10に転送し、この結果が真の場合のみに買手用端末10のロックが解除されて使用可能となる。尚、前記IDカードに本人確認用の写真を貼付してもよいし、また本実施例では、前記IDカードを用いたが、本考案では必ずしもIDカードに限る必要はなく、指紋認識装置や虹彩の紋理認識装置、声紋認識装置などの個人認識手段を採用することも可能である。また、登録時に買手の信用調査を行うべく、ネットワーク11を通じて外部のデータベースを参照してもよい。

【0021】

(11)

第3061933

また、上記買手用端末10は、表示装置2に表示されたセリ価格（提示価格）に対する応答信号をオークション制御手段3に伝送するための入力ボタンを備えたボス端末でよいが、更には、セリ価格を買手自ら指定し入札するための「0」～「9」の入力ボタンと、入札価格を表示する液晶表示装置などの表示手段とを備えてもよい。買手がセリ価格に対して応答したり、入札したりする信号は買手のID登録番号と一緒にオークション制御手段3に伝送される。尚、買手用端末10と中継器9との間の通信方式に特に制限は無く、有線、無線の既存の通信方式を適宜選択して使用すればよい。無線通信方式としては、買手用端末10と中継器9との間の配線の必要が無く、通信内容の秘匿性を確保し易いスペクトラム拡散通信方式が好適である。

【0022】

また、上記セリ人操作盤15はオークション制御手段3に接続して使用される入出力端末であり、オークションの進行役であるセリ人は、このセリ人操作盤15を操作して、オークション開始時または落札時などをオークション制御手段3に通知したり、不動産情報の表示内容を指示したり、不動産情報の表示順位を指示したりなどをすることができる。また、図6に示すように、同操作盤15に、発光ダイオードなどの発光ランプ29、29、…、29を複数個配列した応答者確認パネル28を設けることが好ましい。その発光ランプ29、…、29の一つ一つが買手用端末10、…、10に対応しており、買手用端末の応答信号を受けた前記オークション制御手段3が当該買手用端末番号を応答者確認パネル28に転送すると、対応する発光ランプ29が点灯するのである。これにより、オークション進行役もしくは売手は、応答者の数を素早く確認でき、当該不動産物件の人気度を把握できる。尚、この応答者確認パネル28は、必ずしも同操作盤15に組み込む必要は無く、独立の装置構成として構わない。

【0023】

次に、図7を参照しながら、本考案に係るオークション処理の手順の一例を説明する。先ず、セリ人操作盤15を通じてオークション制御手段3にオークションの開始が指示されると、オークション制御手段3の制御により、不動産データベース6に格納した不動産情報を選択転送して、表示装置2の画面20に表示さ

(12)

第3061933

せる（ステップ1；図面ではS11と表示する。以下同じ。）。次に、セリ人操作盤15から入力されたセリ価格の初期値もしくは予め不動産データベース6に記憶した初期値を表示させる（ステップ2）。表示装置2の画面20には、図2に示したように、不動産物件である家屋の外観と共に、「建坪率」「容積率」「斜線規制」などの当該不動産関連の法規制情報などが表示され、買手である不動産購入者などは、これら画像情報などを参考にしつつセリ価格に応答するか否かを決める。ここで、表示するのに好適な不動産情報としては、現実味あるイメージと大量の情報を短時間で買手に提供することが可能な3次元画像や3次元動画が挙げられる。具体的には、CG（コンピュータグラフィックス）の手法による、不動産物件の外観や内部構成の3次元静止画像や3次元動画、不動産物件周辺を撮影したビデオ画像などが好ましい。また、前記画面20には、「査定」価格も表示されている。この査定価格は、不動産鑑定などにより定めた当該不動産物件の客観的な評価価格である。買手は、この査定価格をも参考にしてセリ価格の判断を行うことができる。その査定価格の隣りには、当該不動産物件のランクが示されている。本実施例では、ランク「A」を表示しているが、A（最高ランク）～E（最低ランク）の設定が可能である。またこのランクは、前記査定価格と後述の売切価格との差、すなわち売切価格が査定価格とどの程度離れているかに応じて段階的に定めればよい。例えば、その差が査定価格の0%～20%未満の範囲内であれば「A」、20%～60%未満の範囲内であれば「B」のように定めることができる。

【0024】

また、当該不動産物件周辺の地図情報を表示させつつ、オークション進行役もしくは買手が、前記オークション制御装置に接続するマウスなどのポインティングデバイスを利用して、その地図上の一点を指定すると、その指定点に関連付けられた情報、例えば、拡大地図情報、生活環境情報などが選択表示される手段を、本実施例のオークションシステムに備えることも好ましい。このような関連情報は、上記不動産データベース6に格納された不動産情報から適宜選択できる。これにより、買手に対して多くの不動産情報を短時間で提供することが可能となる。例えば、複数の不動産物件が一地域に集中するときに、これらの各不動産情

(13)

第3061933

報を、地図を見ながらポインティングデバイスを操作して素早く参照できるので、買手にとって物件同士の比較が非常に楽になるという利点がある。

【0025】

尚、上記オークション制御手段3にインターフェースを介して音画装置を接続し、当該不動産物件に係る画像をオークションにおいて表示させてもよいし、また、図示していないが、音響再生装置を備えて、不動産データベース6に格納した音情報を再生したり、オークションの雰囲気高めるためにBGMなどを再生してもよい。

【0026】

次に、図7のステップ3において、前記セリ価格は、予め設定された売切価格よりも小さいか否かを条件判定される。この売切価格は、売手所望の落札価格であり、予め不動産データベース6に格納されている。このセリ価格が売切価格以上である場合、図2に示す画面20の表示窓22に「売切」を表示する。これにより、買手は、売手所望の価格レベルに達したことを知ることができる。

【0027】

一方、前記セリ価格が売切価格未満である場合、次のステップに進み、セリ価格に複数の買手の応答があるか否かを判定する（ステップ5）。複数の買手がある場合、セリ人操作盤15での操作またはオークション制御手段3の制御により、セリ価格を上げて（ステップ6）画面に表示させる（ステップ2）。応答する買手が一人になるまで、前記ステップ2～6の処理を繰り返す。次に、応答者が一人になると、オークション制御手段3においてこの最終セリ価格が予め設定した売手希望価格以上であるか否かの条件判定処理を行う（ステップ7）。この売手希望価格は、売手所望の最低希望価格である。最終セリ価格が売手希望価格以上である場合、最終セリ価格を落札価格とし（ステップ8）、図3に示すように、この落札価格と落札者番号（ID番号）を表示し、次いで、成約、不動産物件番号、落札価格および落札者ID番号を伝票処理装置8に伝送し、登録データベース7に登録して（ステップ10）、オークション処理は終了する。

【0028】

2

他方、前記ステップ7において最終セリ価格が売手希望価格未満である場合、

【0032】

尚、本考案に係る不動産オークションシステムは、債権などの弁済対象となった不動産物件の競売に好適に利用できる。この種の不動産物件を裁判所の競売に委ねると、売手の希望価格よりも低い価格で落札し易いが、本オークションシステムを利用すると、売手と買手の双方にとって公正で実勢価格に近い落札価格を

(15)

第3061933

得ることが可能となる。また裁判所の競売の場合、不動産物件の価値を見極めるには、種々の閲覧書類を検討しなければならないため買手の負担が大きく、また、前記書類に開示されていない事情（例えば、当該物件の内部構造が不明、管理費用の滞納、居住者がいるなど競売後手間取ることなど）があることもあり、必ずしも買手にとって有利な物件とはいえないが、本オークションシステムを利用すると、そのような事情をも開示しながら、競売を行うことができる。

【0033】

また、本考案に係る不動産オークションシステムは、中古マンションや中古住宅などの不動産物件をリフォームする業者選別にも好適に利用できる。この場合、業者が買手として本オークションシステムに参加し、望ましくは1回または複数回の入札を通して不動産物件を落札することとなる。

【0034】

次に、図8を参照しながら本考案に係る他の実施例について説明する。図8は、移動式オークションシステムを示す概略構成図である。本実施例の移動式オークションシステム30は、移動車両31と、この移動車両31に搭載した上記実施例と略同構成のオークション制御手段3を備えた制御装置32と、買手認証手段5（図示せず）、不動産データベース6、買手データベース4および登録データベース7を備えた計算機端末33と、移動車両31の荷台34の側面に設けた表示装置35と、買手用端末36、36、…、36と、これら買手用端末36と無線通信する中継器37とを備えて構成されている。また、前記計算機端末33は、伝票処理を行う機能をも有する。尚、図8の符号38は、オークションの対象となる不動産物件を示す。また、上記実施例と同符号を付したものは、上記実施例と略同機能を有するものとして詳細な説明を省略する。

【0035】

前記買手用端末36、36、…、36は、中継器37と無線通信する端末であり、入力信号を中継器37を通じて制御装置32に転送する。両者間の無線伝送方式には、具体的には、通信内容の秘匿性が高い点で有利なスペクトラム拡散通信方式（周波数ホッピング、直接拡散方式）などが採用される。尚、本システム

方式には、具体的には、通信内容の伝送方式が同一もしくは有線または無線通信方式（周波数ホッピング、直接拡散方式）などが採用される。尚、本システムのコストを下げる観点からは、中継器37と買手用端末36との間は有線にする

が選択表示されると共に当該不動産物件の提示価格が表示され、買手用端末を通じて買手が前記提示価格に応答するというものであり、オークション進行役もしくは買手がセリ人操作盤を通じてオークションを制御できるから、表示装置の画面の表示内容やオークション進行のタイミングを柔軟に且つ容易に変更可能となり、また、買手はそのようにして表示される不動産情報に基づいて不動産物件を評価しつつ応答するから、売手と買手の双方にとって公正な価格決定を素早くかつ確実に行うことができる。更には、本システムを利用すると、オークションを開催するのに要する費用が格段に低くなるという利点がある。

【0037】

また、前記不動産情報として、不動産物件の外観、内部構成または周辺状況を表す3次元画像を表示装置の画面に表示することにより、現実味あるイメージと大量の情報を短時間で買手に提供することが可能となる。

【0038】

また、前記表示装置の画面に、不動産物件周辺の地図情報を表示させ、オークション進行役もしくは買手が前記オークション制御装置に接続するポインティングデバイスを用いて前記地図上の一点を指定することにより、当該指定点におけ

(17)

第3061933

る関連情報が選択表示される手段を採用することにより、買手は不動産情報を大量に且つ素早く得ることが可能となり、また、買手にとって物件同士の不動産情報の比較が非常に楽になる。

【0039】

また、外部ネットワークを通じて不動産物件の画像情報を取得する通信端末を備えてその画像情報を表示装置の画面に表示させる手段を採用することにより、遠隔地の不動産物件を表示しつつオークションを行うことができる。

【0040】

また、予め種類に応じた優先度を付した不動産情報を前記不動産データベースに格納しておき、前記優先度順に当該不動産物件の不動産情報を表示させる手段により、不動産の価格決定に関して優先度の高い情報から順に画面に効率良く表示できる。

【0041】

また、買手の身分証明情報を取得する手段を備えた買手用端末と、買手の身分証明情報を買手データベースに格納した登録情報と照合し、この照合結果を前記買手用端末に伝送する買手認証手段とを備える構成を採用することにより、登録した買手のみが買手用端末を利用可能となり、不正な買手用端末の使用はできなくなるため、売手にとって取引の安全性を確保できる。

【0042】

そして、移動車両の荷台に前記表示装置を載置し、本考案に係る不動産オークションシステムを同移動車両に搭載する構成を採用することにより、不動産物件のある現場などの任意の場所でオークションを開催できるので、買手と売手の双方にとって、オークションを極めて低コストで開催でき、利便性が極めて大きい。